

Kaiserslautern

# Kernsaniertes Zweifamilienhaus in Hohenecken

Objektnummer: 241991226



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 192 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 670 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 241991226 - 67661 Kaiserslautern

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 241991226 - 67661 Kaiserslautern

## Auf einen Blick

Objektnummer	241991226
Wohnfläche	ca. 192 m <sup>2</sup>
Zimmer	9
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1959
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	499.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,75 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2010
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 241991226 - 67661 Kaiserslautern

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	100.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.03.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 241991226 - 67661 Kaiserslautern

## Die Immobilie



Objektnummer: 241991226 - 67661 Kaiserslautern

## Die Immobilie



Objektnummer: 241991226 - 67661 Kaiserslautern

## Die Immobilie



Objektnummer: 241991226 - 67661 Kaiserslautern

## Die Immobilie





Objektnummer: 241991226 - 67661 Kaiserslautern

## Die Immobilie



Objektnummer: 241991226 - 67661 Kaiserslautern

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Objektnummer: 241991226 - 67661 Kaiserslautern

## Die Immobilie



Objektnummer: 241991226 - 67661 Kaiserslautern

## Die Immobilie



Objektnummer: 241991226 - 67661 Kaiserslautern

## Die Immobilie



**Dennis Hauptmann**

Ihr persönlicher Immobilienmakler für die Stadt sowie den  
Landkreis Kaiserslautern.

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0631 - 414 99 89 0

Shop Kaiserslautern | Stiftsplatz 5 | 67655 Kaiserslautern | [kaiserslautern@von-poll.com](mailto:kaiserslautern@von-poll.com)

Objektnummer: 241991226 - 67661 Kaiserslautern

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

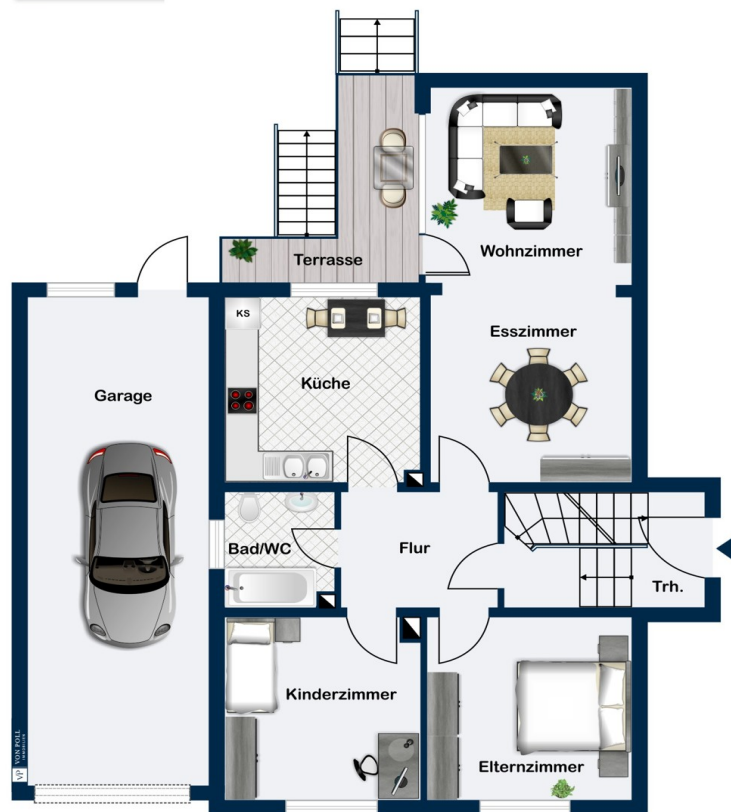
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0631 - 414 998 90

[www.von-poll.com/kaiserslautern](http://www.von-poll.com/kaiserslautern)

Objektnummer: 241991226 - 67661 Kaiserslautern

## Grundrisse

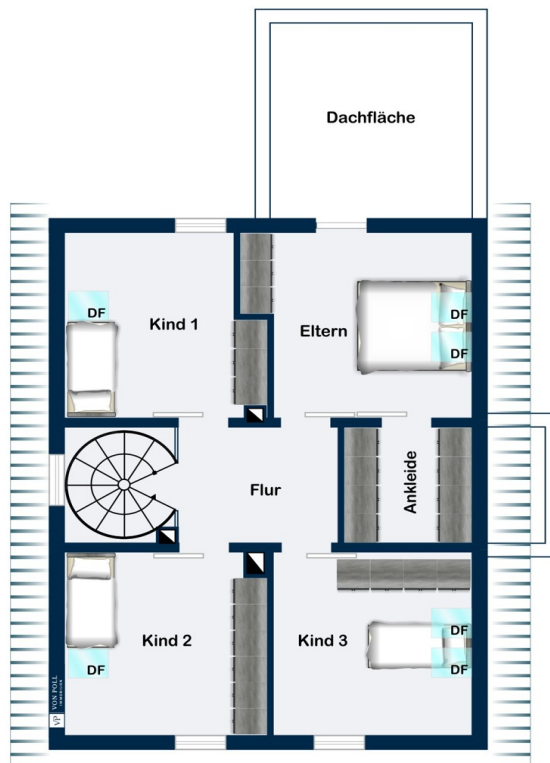


Erdgeschoss

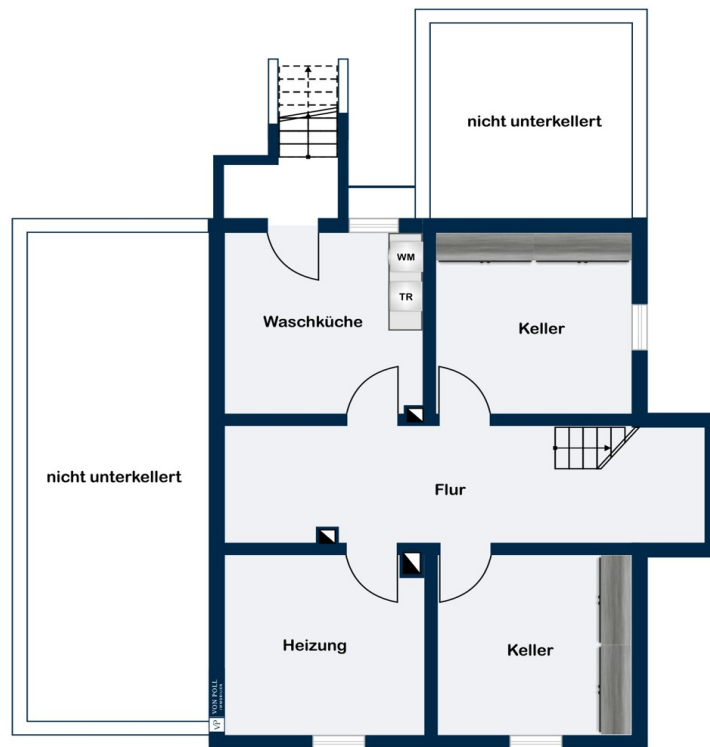


Obergeschoss





Dachgeschoss



Kellergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 241991226 - 67661 Kaiserslautern

## Ein erster Eindruck

Dieses 2010 kernsanierte Zweifamilienhaus vereint modernen Wohnkomfort mit stilvollen Details auf einem großzügigen Grundstück von 670 m<sup>2</sup> und bietet sowohl Kapitalanlegern als auch Eigennutzern vielseitige Möglichkeiten. Beide Wohneinheiten sind aktuell vermietet, was eine solide Rendite garantiert. Die erste Wohnung erstreckt sich über ca. 71 m<sup>2</sup> und umfasst zwei gemütliche Schlafzimmer, einen offenen Wohn- und Essbereich mit moderner Einbauküche sowie ein stilvolles Badezimmer. Der Kamin im Wohnbereich sorgt für eine behagliche Atmosphäre an kalten Tagen. Der direkte Zugang zum liebevoll angelegten Garten mit Terrassenbereich, gepflegtem Rasen und luxuriösem Salzwasserpool verleiht der Wohnung ein besonderes Highlight. Zudem bietet ein beheizter, maßgefertigter Wintergarten zusätzliche Gemütlichkeit für entspannte Abende im Freien. Die zweite Wohnung, eine geräumige Maisonette, beeindruckt auf 121 m<sup>2</sup> durch eine großzügige Raumaufteilung. Drei Schlafzimmer, darunter eines mit Zugang zur sonnigen Dachterrasse, sowie ein Büro und ein hochwertiges Badezimmer mit Dusche und Badewanne bieten viel Platz. Der offene Wohn- und Essbereich mit Einbauküche und Kamin schafft eine warme und einladende Wohnatmosphäre. Der Kamin ist ein perfekter Blickfang und sorgt für gemütliche Abende in der kalten Jahreszeit. Zusätzlich verfügt das Haus über einen gut nutzbaren Keller, der viel Stauraum bietet. Eine großzügige Garage mit Wallbox für Elektrofahrzeuge und zusätzliche Außenstellplätze runden das Gesamtpaket ab. Das weitläufige Grundstück bietet ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten und Gestaltungsmöglichkeiten im Außenbereich. Dieses Zweifamilienhaus vereint Komfort, hochwertige Ausstattung und eine attraktive Lage und eignet sich sowohl für Kapitalanleger als auch für den Eigennutz.

Objektnummer: 241991226 - 67661 Kaiserslautern

## Ausstattung und Details

- kernsaniertes Zweifamilienhaus
- Salzwasserpool
- elektrische Rollläden
- Keller
- Dachterrasse
- Einbauküchen
- beheizter "Wintergarten"
- Garten
- Garage mit Wallbox

Objektnummer: 241991226 - 67661 Kaiserslautern

## Alles zum Standort

Hohenecken, ein malerischer Ortsteil von Kaiserslautern, bietet eine perfekte Kombination aus idyllischer Natur und städtischer Nähe. Eingebettet in die sanften Hügel des Pfälzerwaldes, ist Hohenecken ein ruhiger Rückzugsort mit hoher Lebensqualität, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu müssen. Die Umgebung zeichnet sich durch zahlreiche Wander- und Radwege aus, die zu Erkundungen in der herrlichen Natur einladen. Besonders bekannt ist Hohenecken für seine historische Burgruine, die über dem Ort thront und ein beliebtes Ausflugsziel ist. Hier können Sie die Geschichte und den Charme der Region hautnah erleben. Trotz der ruhigen Lage ist die Innenstadt von Kaiserslautern nur wenige Autominuten entfernt. Hier finden Sie ein breites Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, kulturellen Einrichtungen und Schulen. Die Autobahnanbindung über die A6 und A63 ist hervorragend, sodass Sie schnell die umliegenden Städte und sogar das nahe Frankreich erreichen können. Zudem gibt es gute öffentliche Verkehrsanbindungen, die Hohenecken mit dem Zentrum von Kaiserslautern und den umliegenden Ortschaften verbinden. Familien profitieren von der naturnahen Lage, den Freizeitmöglichkeiten und der freundlichen, familienorientierten Nachbarschaft. Hohenecken bietet eine hervorragende Mischung aus ländlichem Flair und urbaner Erreichbarkeit, ideal für all jene, die eine ruhige und naturnahe Wohngegend schätzen, aber gleichzeitig auf die Vorteile der Stadt nicht verzichten möchten.

Objektnummer: 241991226 - 67661 Kaiserslautern

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.3.2034. Endenergieverbrauch beträgt 100.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 241991226 - 67661 Kaiserslautern

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carsten Cherdron

---

Stiftsplatz 5 Kaiserslautern  
E-Mail: [kaiserslautern@von-poll.com](mailto:kaiserslautern@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)